

# **RAPPORT MORAL EXERCICE 2019/2020**

Au 31 mars 2020

Chers Copropriétaires,

L'exercice précédent ayant été un peu plus calme, nous pensions profiter de ce nouvel exercice 2019/2020 pour continuer à apporter des améliorations à notre résidence.

Malheureusement des intempéries similaires à 2015, que nous pensions impossibles, sont à nouveau venues nous frapper les 23 novembre et 1<sup>er</sup> décembre 2019.

Tout le travail effectué pour remettre en état notre résidence a été anéanti en quelques heures : 1,20m d'eau dans les sous-sols le 23 novembre et 2,20m le 1<sup>er</sup> décembre.

Nous avons fait face à ces sinistres le plus rapidement possible, avec l'aide de la municipalité pour minimiser au maximum l'impact négatif pour les résidents.

En effet l'eau a été retirée dans les 48 heures. L'électricité dans les appartements coupée une vingtaine d'heures seulement et un ascenseur remis en service dans chaque bâtiment dès que les fosses ont été vidées (sauf pour le bâtiment D).

Notre chauffagiste a également agi très rapidement pour remettre en service, avec les moyens du bord, deux chaudières sur les cinq inondées.

Ensuite, nous avons très rapidement demandé des devis pour les assurances afin de pouvoir à nouveau faire procéder aux réparations. Pour ces sinistres les assurances sont beaucoup plus exigeantes et demandent souvent plusieurs devis. Nous avons pris les services d'un expert pour négocier avec elles. Expert qui s'est avéré très efficace car nous avons eu assez rapidement des accords pour faire les travaux les plus urgents (remise en sécurité de l'électricité, remise en fonctionnement portail, porte accès garage, et chaufferie).

Notre installation chaufferie datant seulement de trois ans, nous avons exigé de nos assureurs de nous accorder les fonds afin de refaire une chaufferie entièrement neuve en nous remplaçant les 5 chaudières. Ce qu'ils ont accepté.

Parallèlement nous avons eu de très nombreux contacts avec la municipalité pour faire avancer rapidement le dossier de pose des batardeaux pour nos portes de garages. Nous avons espoir d'avoir cette pose courant 4<sup>ème</sup> trimestre 2020 sachant que, dès notre Assemblée Générale de 2017, nous avions remis aux services compétents un dossier complet pour la réalisation de ces ouvrages.

De même, nous nous sommes penchés sur l'étude de l'évacuation des eaux pluviales que nous recevons de l'allée Jacques Cartier, de l'avenue Maréchal Juin, et d'une partie des Vergers de Minelle. Des rendez-vous ont été pris sur place avec un hydrologue et la direction technique de la municipalité. C'était un point crucial pour nous car si la municipalité améliorerait son réseau d'évacuation d'eaux pluviales et que nous avions nos batardeaux, quelques infiltrations demeureraient encore, mais sans aucune mesure avec les sinistres que nous avons subis. Vous pouvez donc compter sur notre implication et le travail accompli pour défendre nos biens.

Après ce bilan, essayons de positiver en vous rappelant les travaux qui ont fait l'objet de résolutions lors de notre dernière Assemblée Générale et qui ont été exécutés pendant cet exercice :

## **Aménagement des jardins principalement du côté parking**

- Remplacement des haies bordant les terrasses côté piscine bâtiments D et C et une partie du bâtiment B,
- Réfection avec graviers et plantes grasses de l'angle côté parking du bâtiment B,
- Réfection côté parking angle bâtiment A : graviers + plantation d'un butia,
- Pose de graviers autour des butias côté piscine,
- Agrandissement du massif floral bâtiment E.

## **Réfection des étanchéités de balcons**

- Bâtiment A : 1 terrasse,
- Bâtiment C : 4 terrasses.

## **Réfection de l'aire de circulation sur l'allée Jacques Cartier**

Travaux effectués en mars. Nous n'avons eu en charge financière qu'un prorata de l'allée centrale (ASL).

**Sondage et réfection des pieds de scellements dangereux des balcons** (travaux imputés à la Loi Alur)

Ces renforcements ont été faits en septembre et particulièrement axés sur les bâtiments A et B. Nous envisageons chaque année de faire un ou deux nouveaux bâtiments.

**Drainage des eaux pluviales coté piscine devant bâtiment A** (Travaux imputés à la Loi Alur)

Minimise la rétention d'eau sur l'aire de jeu, mais n'est pas encore totalement satisfaisant.

**Amélioration de l'éclairage parking en LED** (Travaux imputés à la Loi Alur)

La nouvelle installation donne entière satisfaction et devrait nous permettre de faire des économies d'électricité.

**Il est bien entendu que cette liste est loin d'être exhaustive car tout au long de l'année nos gardiens ont œuvré pour nettoyer, réparer, peindre certaines parties communes de notre copropriété.**

Notre site internet, dont les consultations ne cessent d'accroître, a été modernisé permettant ainsi une lecture plus directe et une augmentation d'informations que nous souhaitons partager avec vous.

Pour rappel, M. Philippe LEPAPE qui a assuré le gardiennage de la résidence durant 5 ans, est parti en retraite le 31 janvier dernier et a été remplacé par M. Fabrice LOUCHEZ qui, nous en sommes certains, donne entière satisfaction à l'ensemble des résidents.

Ce rapport est terminé pour cet exercice car, malheureusement, en raison d'obligations sanitaires, nous avons été confinés depuis le 16 mars 2020 et tout travaux, interrompus soit par manque de main d'œuvre ou de matériel, ont été reportés. Pendant cette période très difficile, nos gardiens ont très bien rempli leur fonction en assurant une désinfection plusieurs fois par jour de toutes les parties sensibles de la copropriété et en aidant les personnes les plus vulnérables.

L'entreprise de nettoyage a fait le nécessaire et les enlèvements d'ordures ménagères ont également été assurés.

La date de notre Assemblée Générale a été fixée au **26 août 2020**. Vous aurez **à renouveler votre Conseil Syndical** dont l'échéance du mandat est fixée à la fin de cet exercice. La majorité des conseillers ont déjà fait plusieurs mandats et vous avez pu, nous l'espérons, apprécier les améliorations qu'ils ont apportées dans notre résidence. Malgré les terribles sinistres que nous avons subis, nous avons respecté les budgets votés en A.G. et n'avons demandé aucune dépense supplémentaire pour la remise en état de la résidence après l'inondation de 2015. Nous espérons qu'il en sera de même pour celles de 2019.

Nous sommes persuadés que les membres qui vont se présenter à vous pour constituer un nouveau conseil pour trois ans vont être motivés pour continuer à travailler dans le même esprit. Nous tenons à vous rappeler que le rôle d'un conseiller syndical n'est pas de tout repos et demande beaucoup de disponibilité.

Si vous ne pouvez être présents lors de cette Assemblée et que vous avez été satisfaits du travail accompli par notre équipe, vous pouvez, si vous le désirez, adresser votre pouvoir à :

Madame Anne Marie RODOT  
Présidente du Conseil Syndical  
Le Riou de l'Argentière A 612  
401, allée Jacques Cartier  
06210 MANDELIEU-LA NAPOULE

OU

**par mail :**

**[amr.ag2020@orange.fr](mailto:amr.ag2020@orange.fr)**

*(Valable uniquement pour l'envoi des pouvoirs)*

Nous tenons à vous remercier de la confiance que vous nous avez témoignée depuis de nombreuses années.

La Présidente

Anne Marie RODOT

## DERNIERES INFORMATIONS AU 1<sup>er</sup> AVRIL 2020

### Chers Copropriétaires

L'épidémie Covid 19 et le confinement ont considérablement modifié toutes les prévisions de travaux que nous devons faire et retardé toutes les autorisations administratives que nous attendions pour la pose de nos batardeaux.

#### Travaux après les sinistres du 23 novembre et 1<sup>er</sup> décembre 2019 :

Certains travaux les plus urgents ont pu être faits avant le confinement. Certains autres ont été retardés par la fermeture des entreprises :

**Remise aux normes des ascenseurs** : Faite fin juin 2019 par la Sté THYSSEN.

**Portes box et motorisation** : Fait le 8 juillet 2020.

**Portes de caves** : Début de la pose dernière semaine de juillet, l'entreprise travaillant tout le mois d'août, nous espérons la fin des travaux 1<sup>ère</sup> quinzaine de septembre.

**Réfection de 2 cabines ascenseurs bâtiments B et E** : Après la saison estivale.

**Peinture des coursives cave** : Hiver 2020/2021 (fait en interne).

**Sol des coursives en sous-sol** : Dernier semestre 2020. Nous étudions la possibilité de poser un carrelage.

Après tous ces travaux notre résidence aura à nouveau pris une nouvelle jeunesse.

#### Mesures de protection contre les inondations possibles de l'automne 2020

Nous avons anticipé ce retard et dès le mois de mars nous avons travaillé sur les mesures que nous pourrions mettre en œuvre pour l'automne prochain, afin de minimiser tout éventuel nouveau sinistre.

De nombreuses réunions ont eu lieu, avec une société d'hydrologie, les services techniques de la ville et ceux de l'Agglomération de Communes des Pays de Lerins. (*Voir rapport de réunion sur ce site*)

Après toutes ces rencontres, nous avons décidé de mettre en place un programme de travaux qui devraient être terminé avant le début de l'automne.

Nous avons donc passé, en urgence, les travaux dont la régularisation sera faite lors de la prochaine Assemblée Générale. Un tableau synoptique figure dans l'ordre du jour. En voici les grandes lignes :

- **Modification des circuits d'évacuation d'eaux pluviales** dans les sous-sols avec renfort de nouvelles pompes de relevage plus puissantes.
- **Protection de la chaufferie** par une porte étanche manuelle.
- **Réfection de toutes les canalisations d'évacuation d'eaux pluviales dans le jardin** qui se déversent directement dans le Riou.
- **Ajout d'un 2<sup>e</sup> groupe électrogène** avec rehausse des deux groupes au niveau du jardin dans un abri fermé.
- **Pose devant les descentes des garages, d'un système provisoire de barrière « dites WaterGate »** en toile caoutchoutée renforcée qui remontent lors de l'arrivée d'eau. Devant le retard de la pose des batardeaux qui devrait intervenir au plus tard 1<sup>er</sup> semestre 2021, la municipalité prend en charge ces protections provisoires en équipant les 20 résidences les plus vulnérables de la commune.

Nous allons entreprendre des travaux importants, mais indispensables pour la sauvegarde de nos biens. Les assurances ne veulent plus couvrir le risque « inondation » si des mesures drastiques ne sont pas prises, en particulier la pose des batardeaux. De plus nos primes d'assurances devraient être majorées de 50 %.

## **Mesures complémentaires contre les inondations à l'étude actuellement**

Nous continuons à étudier, en partant du rapport du Cabinet « Eaux et Perspectives », la mise en place d'un deuxième réseau d'évacuation des eaux pluviales à partir d'un caniveau central. Actuellement une seule canalisation récupère les eaux de toutes les résidences de l'allée Jacques Cartier et celles des débordements de l'avenue Maréchal Juin.

Cette étude nécessite de nombreuses démarches tant topographiques, techniques, administratives qui peuvent demander de nombreuses semaines, voire des mois. Une fois ces démarches terminées, nous pourrons valider l'ensemble des travaux et prestations et éventuellement vous faire une présentation lors de l'Assemblée Générale de 2021.

De toute les façons avant d'entreprendre ces travaux nous devons présenter un dossier complet de l'ensemble en tenant compte des réglementations en vigueur afin d'obtenir les autorisations des diverses administrations concernées.

## **Vandalisme - Incivisme**

Nous ne pouvons pas clore ce petit rapport sans vous rappeler le vandalisme et l'incivisme que nous avons subis au mois de juin au bâtiment A. Vandalisme très ciblé et déplorable pour tous les très nombreux résidents qui ont été scandalisés.

Nous n'aurions jamais pensé qu'une toute petite minorité de résidents puissent effectuer des faits aussi ignobles en taguant les ascenseurs, souillant un palier et en voulant dégrader nos parties communes.

Nous sommes tous ici des propriétaires souhaitant que nos biens ne se détériorent pas et que notre résidence garde la très bonne réputation qu'elle a acquise depuis toujours.

Soyez assurés que le Syndic et le Conseil Syndical sont déterminés pour mettre fin à ce vandalisme et cet incivisme par les voies des forces de l'ordre et celles de la justice. Nous ne lâcherons rien.

Comptez sur nous comme nous comptons sur votre soutien.

Bien à vous,

Anne-Marie RODOT

Présidente du Conseil Syndical